

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung (95 m²) im Herzen von Ober St. Veit – Nahe Lainzer Tiergarten mit großer Loggia, Parkplatz und Garçonnière/Partyraum!

 **RKM IMMOBILIEN**
IHR PREMIUM MAKLER



Terrasse

Objektnummer: 1684/63

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

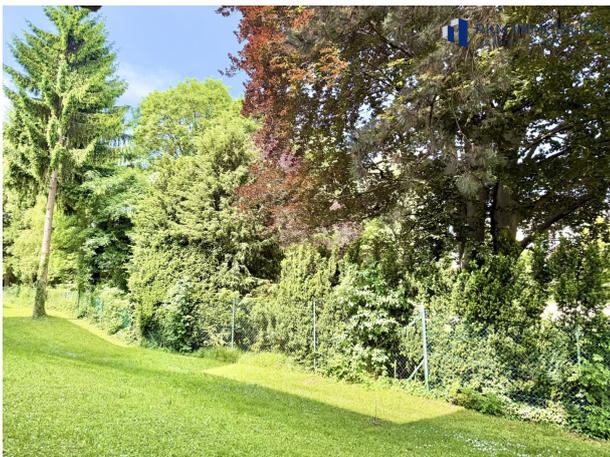
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.601,58 €
Kaltmiete	1.772,87 €
Betriebskosten:	171,29 €
USt.:	17,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston







Objektbeschreibung

Lichtdurchfluteter Wohnkomfort mit Garten in Ober St. Veit – vielseitiges Zuhause mit zusätzlichem Einliegerbereich

Diese großzügige, helle 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses befindet sich in begehrter Lage von Ober St. Veit im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing – einem der grünsten und charmantesten Stadtteile Wiens.

Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² bietet sie das ideale Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Großzügige Fenster auf beiden Seiten der Wohnung sorgen für viel Tageslicht und schaffen zusammen mit der westseitigen Loggia ein behagliches Wohngefühl mit Blick ins Grüne. Die durchdachte Raumaufteilung unterstützt ein harmonisches und zugleich funktionales Wohnkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der separat zugängliche, frisch sanierte Bereich im Erdgeschoss: Dieser eignet sich ideal als Garçonnière, Gäste- oder Arbeitsbereich, Homeoffice oder Partyraum und bietet ein modernes Bad mit Dusche und WC, direkten Zugang zur großzügigen Terrasse sowie zum privaten Garten, der zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitgestaltung unter freiem Himmel schafft.

Raumaufteilung:

- 1 großes Vorzimmer
- 1 großes Wohnzimmer
- 1 Loggia
- 1 großes Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Einbauküche

- 1 Badezimmer

- 1 WC

Zusätzlicher Bereich im Erdgeschoss:

- Separate Garçonnière (ca. 20 m²) mit eigenem Badezimmer (Dusche und WC)
 - ideal nutzbar als Homeoffice, Partyraum oder ruhiger Rückzugsort
- Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten – perfekt für entspannte Stunden im Grünen

Lage

Die Umgebung bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Der weitläufige Lainzer Tiergarten lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während der angrenzende Wienerwald Möglichkeiten zum Radfahren, Wandern und Reiten bietet. Für erholsame Momente und Joggingeinheiten ist der Hörndlwald ideal geeignet. Die Gasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit überwiegend Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die gepflegt und sauber sind. Die Infrastruktur ist hervorragend. Die U-Bahn-Linie U4 (Station Ober St. Veit) sowie mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind ebenfalls in der Nähe. Das nahegelegene Schloss Schönbrunn, eine der beliebtesten Sehenswürdigkeiten Wiens, sowie die zahlreichen Grünflächen und Villenviertel des 13. Bezirks Hietzing garantieren einen hohen Wohnwert. Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholung in der Natur.

Fazit

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Helligkeit und durchdachte Architektur mit einem seltenen Zusatznutzen: Ein eigener, vielseitig nutzbarer Bereich mit direktem Gartenzugang

macht diese Liegenschaft zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit in bester Hietzinger Lage.

Ob zum Wohnen, Arbeiten oder Entspannen – hier finden Sie ein Zuhause mit spürbarem Mehrwert und hohem Lebenskomfort.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap